

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 2. März 2022

Versand: 7. März 2022

Regierungsratsbeschluss Nr. 2022-000220

Gemeinde Gränichen; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gesamtrevision; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	5. Juni 2019
Mitwirkung	28. Mai 2018 bis 26. Juni 2018
Öffentliche Auflage	19. August 2019 bis 17. September 2019
Beschluss Urnenabstimmung	7. März 2021 (infolge Corona-Situation wurde keine Gemeindeversammlung durchgeführt)
Eingereicht zur Genehmigung	6. Dezember 2021
Ablauf der Beschwerdefrist	23. April 2021

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Genehmigungsbehörde

Der Regierungsrat ist für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig. Sie fällt nicht unter die Ausnahmen, die gemäss § 27 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage ist eine Beschwerde eingereicht worden. Aus dem Beschwerdeverfahren ergeben sich keine Änderungen der beschlossenen Vorlage. Die Genehmigung erfolgt koordiniert mit dem Beschwerdeentscheid.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Gränichen am 7. März 2021 (Urnenabstimmung) beschlossenen Vorlage vor:

- Bauzonenplan Teil "Dorf" 1:2'000
- Bauzonenplan Teil "Bläie, Liebegg" 1:2'000
- Kulturlandplan 1:5'000
- Hochwasserschutzplan 1:5'000
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 29. November 2021 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Gränichen wurde am 20. Juni 2000 genehmigt. Inzwischen haben sich verschiedene Rechtsgrundlagen geändert und der kantonale Richtplan wurde angepasst. Damit ist der Bedarf für eine gesamthafte Überarbeitung der kommunalen Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland gegeben. Ausgehend von einer räumlichen Analyse der Stärken und Schwächen der Gemeinde wurden Grundsätze und Ziele für die Revision erarbeitet. Diese bilden die Basis für die vorliegende Gesamtrevision.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 5. Juni 2019 mit zwei Vorbehalten abgeschlossen worden.

Für die Einzonung "Liebegg" wird der Gemeinderat nach der Genehmigung der Nutzungsplanung auf der Parzelle 710 eine Baupflicht verfügen (Planungsbericht, S. 59). Das Gebäude "Villa Ruus" (Inventar-Objekt GRA928) wird gemäss dem Anhang der BNO ebenfalls als Gebäude mit Substanzschutz umgesetzt. Die beiden Vorbehalte wurden damit ausgeräumt.

2.3 Nutzungsplan Siedlung

Die wesentlichen planerischen Massnahmen im Bereich Siedlung betreffen – neben gebietsweisen Aufzonungen – die Einzonung im Bereich des Landwirtschaftlichen Zentrums "Liebegg" und die Erarbeitung eines kommunalen Entwicklungsrichtplans für das Dorfzentrum.

2.4 Nutzungsplan Kulturland

Zentrale Massnahmen im Bereich Kulturland betreffen die Aktualisierung der Naturschutzgebiete, Naturschutzzonen und der übrigen Schutzobjekte auf der Basis des Landschaftsinventars. Besondere Erwähnung findet die Festlegung der Brutstätten von gebäudebewohnenden Tierarten im Kulturlandplan. Im Gebiet "Wasserwändi" wird zudem die Einzonung für die "Liebegg" kompensiert.

Erwägungen

3. Gesamtbeurteilung

3.1 Überprüfungsbefugnis

Die Genehmigungsbehörde prüft die Nutzungspläne auf Rechtmässigkeit, auf Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und den regionalen Sachplänen sowie auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen (§ 27 Abs. 2 BauG).

3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

Urbane Entwicklungsräume werden als Teil der Agglomerationen an Bedeutung gewinnen. Zusammen mit den Kernstädten stellen sie für den umliegenden ländlichen Raum Arbeitsplätze, Absatzmärkte, Dienstleistungen und Infrastruktur zur Verfügung. Diese bereits gut erschlossenen Räume sollen zwei Fünftel und damit insgesamt den grössten Teil des prognostizierten Bevölkerungszuwachses bis 2040 aufnehmen. Zudem entfällt rund ein Drittel der angestrebten Beschäftigtenentwicklung auf die Urbanen Entwicklungsräume. Der zusätzliche Raumbedarf ist zu über 40 % durch hochwertige Innenentwicklung zu decken. Die Wohnformen und -flächen sind städtisch und vielseitig zu gestalten, die Lebensqualität und Standortattraktivität sind zu verbessern.

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (siehe nachfolgende Ziffern).

3.3 Regionale Abstimmung

Kommunale Nutzungsplanungen sind regional abzustimmen. Der Planungsverband aarau regio hat am 18. März 2017 zur Nutzungsplanung Stellung genommen. Er stellt im Wesentlichen fest, dass die im Regionalentwicklungskonzept (REK) für die Region Aarau formulierten Strategien und Grundsätze in der Planung umgesetzt werden. Begrüsst werden aus regionaler Sicht insbesondere die Entwicklung des Dorfzentrums und die Aufwertung des Gewässerraums im Siedlungsgebiet.

Die Vorlage gilt als regional abgestimmt.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 228,7 ha auf. Davon sind ca. 205,7 ha überbaut und ca. 23,0 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 13,8 ha Wohn- und Mischzonen, 7,2 ha Arbeitsplatzzonen und ca. 2,0 ha Zonen für öffentliche Bauten (OeBA) und Anlagen oder weitere Zonen (Angaben gemäss Planungsbericht Kapitel 5.1.2).

3.4.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Überblick

Zur mittel- bis längerfristigen Erreichung der geforderten Minstdichten gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 2.1 und 2.2 sowie zur kurzfristigen Bereitstellung eines gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) hinreichenden Fassungsvermögens innerhalb des aktuellen Planungshorizonts sieht die Gemeinde verschiedene Massnahmen zugunsten einer massgeschneiderten und hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen vor, namentlich:

- Kommunalen Entwicklungsrichtplan "Zentrum" mit spezifischen Zielsetzungen
- Gebietsweise Aufzonungen (W1 zu W2 beziehungsweise W2 zu W3).
- Schaffung von Anreizen mittels Nutzungsbonus (§§ 40 und 47 BNO)
- Festlegung von Gebieten mit Sondernutzungsplanpflicht
- Vorgaben zum Siedlungsrand (§ 9 BNO) sowie Objektschutzzone Kirche (§ 24 BNO)

Es wurde ein Handlungsprogramm Innenentwicklung erarbeitet, aus welchem die Schlüsselgebiete für die Innenentwicklung ersichtlich werden (Planungsbericht, Anhang A3).

Bevölkerungsentwicklung

In den letzten Jahren hat sich die Bevölkerung in Gränichen stark entwickelt. Die Bevölkerungszahl ist von 2010 (6'711 Einwohnerinnen und Einwohner [E]) bis 2017 (7'706 E) um knapp 2 % pro Jahr (total 14,8 %) angestiegen. Dies liegt über dem Planwachstum gemäss Richtplan.

Die Planungsannahme für Gränichen geht gemäss Raumkonzept (R 1) von einer Bevölkerung von rund 9'660 Personen im Jahr 2032 und rund 10'330 Personen im Jahr 2040 aus. Dies entspricht einem Wachstum von 44 % bis 2040 gegenüber dem Bezugsjahr 2012 (+1,31 % pro Jahr).

Fassungsvermögen

Gränichen weist für eine Gemeinde im urbanen Entwicklungsraum eine noch unter der Richtplan-Annahme liegende Einwohnerdichte auf (70 E/ha für überbaute Wohn- und Mischzonen, 90 E/ha für unüberbaute Wohn- und Mischzonen). Gemäss den Angaben im Planungsbericht beträgt das (theoretische) innere Entwicklungspotenzial im bebauten Bestand rund +1'660 Personen bis 2032, davon rund 280 Personen im Handlungsgebiet "Zentrum" und rund 1'380 Personen im übrigen Gebiet. Die unüberbauten Wohn- und Mischzonen-Reserven bieten bis 2032, mit den angenommenen Dichten

des Planungsberichts gerechnet, für rund +900 Personen Platz, davon für rund 320 Personen in den Schlüsselgebieten.

Alles zusammen wird ein bis 2032 realisierbares Fassungsvermögen von rund 10'270 Personen im gesamten Gemeindegebiet für die Gemeinde Gränichen hochgerechnet. Damit ist das Fassungsvermögen rechnerisch leicht höher als die angenommene Bevölkerungszahl per 2032. Für eine Gemeinde im Urbanen Entwicklungsraum ist dies jedoch insgesamt sachgerecht (siehe auch nachfolgend).

Ein grosser Teil der Wohnzonen-Reserven ist und bleibt in der W2/WA2-Zone. Dies ist mit Blick auf die konkreten Lagen nachvollziehbar. Aufgrund der demografischen Entwicklung (Alterung) sollte an dafür geeigneten Lagen mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr (öV) verstärkt auf ortsbaulich passende Bautypologien, die mehrere Wohneinheiten anbieten, gesetzt werden. Dadurch erhalten ältere Einwohnerinnen und Einwohner Gelegenheit, allenfalls ihre Wohnform im Ort zu verändern, gleichzeitig besteht die Chance, dass so mehr bestehende Einfamilienhäuser für Familien mit Kindern auf den Markt kommen. Mit Blick auf das Handlungsprogramm Innenentwicklung bieten hier vor allem das Areal "Zentrum" und womöglich auch die "Niderfeldmatte" entsprechende Potenziale. Die bei den Schlüsselgebieten im Handlungsprogramm Innenentwicklung angenommenen Einwohnerdichten scheinen tendenziell eher hoch. Es ist vorab auf eine hohe (Siedlungs-)Qualität bei der Umsetzung zu achten.

Das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen ist mit den Anforderungen von Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) und den weiteren Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar.

3.4.3 Wohnschwerpunkt nach Richtplan

Gemäss Richtplankapitel S 1.9 ist für Gränichen der Wohnschwerpunkt (WSP) "Bahnhof Oberdorf" festgesetzt. Dieser wird in der vorliegenden Planung richtigerweise noch nicht aktiviert. In der nächsten Planungsperiode muss der Umgang damit vorab regional abgestimmt werden (Planungsverband aarau regio und Kernstadt Aarau).

3.4.4 Arbeitsplatzzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Der Bedarf an Industriezonen ist in Gränichen gedeckt (Planungsbericht, Kapitel 5.1.6). Hingegen bestehen zahlreiche Anfragen für Gewerbeflächen seitens KMU¹-Betrieben. Aus diesem Grund wird die bisherige Industriezone im Bereich der Parzellen 3060, 3061 und 3332 in die Arbeitszone I (bisher Gewerbezone) umgezont. Dies ist sachgerecht.

Die zulässige Anhebung von Fassaden- und Gesamthöhe in den Zonen AI und AII um 4 m wird an eine gute Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild geknüpft. Dies ist aufgrund der teilweise sensiblen Lage am Siedlungsrand begründet.

Mit Ausnahme des Bedarfs der Schule "Liebegg" sind keine Veränderungen der OeBA-Zone vorgesehen. Die Gemeinde sieht ihren Bedarf auch künftig hinreichend abgedeckt (Planungsbericht, Kapitel 5.1.7). Dies ist sachgerecht.

¹ Kleine und mittlere Unternehmen

3.4.5 Um- und Einzonungen sowie Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Wichtigste Umzonungen

Die bestehende W1 wird vollständig in eine W2 aufgezont. Dadurch erhöht sich in diesen Gebieten die Ausnützungsziffer (AZ) von 0,45 auf 0,55 und die maximale Gebäudelänge von 25 m auf 35 m. Auf einen Mehrlängenzuschlag wird künftig verzichtet. Der Planungsbericht hält im entsprechenden Abschnitt fest, dass es sich um sensible Bereiche handelt (Kapitel 5.2.1), Massnahmen zur Sicherung der Siedlungsqualität sind jedoch keine vorgesehen. Dies liegt im Ermessen der Gemeinde.

Im Gebiet "Ei" wird die Wohnzone W2 in die W3 aufgezont. Die Fläche ist grösstenteils überbaut. Die noch unbebaute Fläche ist klein parzelliert, was eine zonenkonforme Überbauung erschwert. Dies liegt im Ermessen der Gemeinde.

Im Bereich der Grundwasserschutzzone S2 werden die entsprechenden Flächen von der Zone WA2 in die Grünzone umgezont. Das AVA²-Areal wird der Verkehrsfläche zugeführt. Die Änderungen sind sachgerecht.

Je nach Ergebnis der Entwicklungsrichtplanung "Zentrum" sind künftig Teiländerungen der Nutzungsplanung denkbar; dies wird mit Blick auf die Planbeständigkeit explizit festgestellt.

Einzonung "Liebegg"

Aufgrund der zunehmenden Anzahl von Lernenden und der steigenden Anzahl an Kursteilnehmenden sowie Besucherinnen und Besuchern benötigt das Landwirtschaftliche Zentrum "Liebegg" eine Erweiterung der OeBA-Zone. Damit sollen, namentlich im Bereich des Schulgartens, Bauten (beispielsweise Gartenhaus, Gewächshäuser, Beschattung, Folientunnel) sowie ein zusätzlicher Bereich für Parkplätze entlang der Zufahrtsstrasse ermöglicht werden. Das Begehren ist nachvollziehbar. Die Grundausslastung des Zentrums hat sich in den vergangenen Jahren deutlich erhöht. Auszubildende kommen vermehrt mit dem Auto, teilweise wird "wild" parkiert. Im dem Planungsbericht beiliegenden "Massstäblichen Konzept" zur Zonenanpassung "Liebegg" (Anhang A7) werden alternative Parkplatzstandorte untersucht (Kapitel 5). Die dort aufgeführten Überlegungen sind sachgerecht. Die landschaftsprägende Baumallee bleibt mit den zusätzlichen Parkplätzen bestehen.

Gemäss Richtplankapitel S 1.2 können die Gemeinden im Nutzungsplanverfahren das festgesetzte Siedlungsgebiet räumlich anders anordnen (Planungsanweisung 1.2). Als Kompensation für die Erweiterung der OeBA beim Zentrum "Liebegg" wird eine flächengleiche Auszonung von 1'677 m² in der OeBA im Gebiet "Wässerwändi" (Parzelle 3067) vorgenommen. Die beiden Flächen sind als gleichwertig (flächen- und wesensgleich) zu beurteilen.

Beim Gebiet des Zentrums "Liebegg" handelt es sich um eine landschaftlich wertvolle Umgebung. Im Bereich der Erweiterung befinden sich jedoch weder eine Landschaft von kantonaler Bedeutung (LkB) gemäss Richtplan noch ein Siedlungstrenngürtel (letzterer grenzt nordwestlich des Zentrums "Liebegg" an das Gebiet). Die Gemeinde sieht vor, die Vorschriften zu den OeBA um einen speziellen Absatz zur "Liebegg" zu ergänzen (§ 16 Abs. 6 BNO). Demnach ist bei sämtlichen baulichen Massnahmen im Bereich "Liebegg" sowohl auf die landschaftlich als auch ökologisch hochsensible Umgebung Rücksicht zu nehmen. Die Massnahmen sind hinsichtlich des Umgebungsschutzes des Denkmalschutzobjekts Schloss "Liebegg" mit der Kantonalen Denkmalpflege abzusprechen. Dies ist sachgerecht.

² Aargau Verkehr AG

Arrondierungen

Das in der Richtplankarte festgesetzte Siedlungsgebiet weist einen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe und planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen auf (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5). Die Gemeinde sieht gestützt darauf diverse Arrondierungen (Ein- und Auszonungen) vor (Kapitel 6.1 und Anhang A1 Planungsbericht sowie Änderungsplan). Es handelt sich um die Änderungen Nummern 6, 48, 49, 50, 52 und 54 (Einzonungen gestützt auf lit. d sowie lit. b bei Nr. 38). Bei den Änderungen Nummern 10, 21 und 33 handelt es sich um Auszonungen im Anordnungsspielraum.

Die beantragten Arrondierungen erfüllen die Voraussetzungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5.

Feinabgrenzung Baugebiet

Im Interesse des Vollzugs des Raumplanungs- und Baurechts sowie des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) sind im Grenzbereich von Baugebiet und Landwirtschaftsgebiet eindeutige zonenplanerische Verhältnisse zu schaffen. Gemäss der aktuellen Vorlage hat die Gemeinde die diesbezüglichen Interessenabwägungen vorgenommen (Kapitel 5.4 Planungsbericht). Der Vollzug im Bereich widerrechtlich erstellter Bauten und Anlagen obliegt der Gemeinde.

Diverse Änderungen betreffen Anpassungen innerhalb der Bauzonen, die keine kantonalen Anliegen tangieren. Insgesamt werden die Bauzonen gemäss Statistik um rund 3 ha reduziert. Die Flächenreduktion ist neben den oben aufgeführten Änderungen auf die Ungenauigkeit (Rundungsfehler) beim Stand der Erschliessung und bei der Abgrenzung der bisherigen Bauzonen auf die neuen digitalen Unterlagen zurückzuführen. Dies ist sachgerecht.

Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu nachfolgender Bilanz:

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden ein-/ausgezont gemäss den Planungsanweisungen 1.2 und 3.5,	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet	FFF ³ -Bilanz (netto) effektive Bodenfläche gemäss Angaben LWAG⁴
Planungsanweisung 1.2			
Total/Saldo	0,00 ha	0,00 ha	0,00 ha
Einzonung Liebegg	+0,17 ha	+0,17 ha	+0,17 ha
Auszonung Wasserwändi	-0,17 ha	-0,17 ha	-0,17 ha
Planungsanweisung 3.5			
Total/Saldo	-0,33 ha	0,00 ha	0,00 ha
Änderungen 6, 38, 48, 49, 50, 52, 54	+0,63 ha		
Änderungen 10, 21, 33	-0,96 ha		
Gesamt-Total/Saldo	-0,33 ha	0,00 ha	0,00 ha

Die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets und der FFF gelten damit im Sinne des Richtplans als fortgeschrieben.

³ Fruchtfolgeflächen

⁴ Landwirtschaft Aargau

3.4.6 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern.

Entwicklungsrichtplan "Zentrum"

Dem Dorfzentrum kommt für die Entwicklung der Gemeinde eine zentrale Bedeutung zu. Um die künftige Gestaltung vertieft klären zu können, beabsichtigt der Gemeinderat, vorab einen kommunalen Entwicklungsrichtplan zu erstellen (§ 5 BNO).

Das angedachte, mehrstufige Vorgehen im Zusammenhang mit der baulichen Entwicklung im Gebiet "Zentrum" ist vorbildlich und entspricht der kantonalen Empfehlung gemäss Planungswegweiser. Nach der Festsetzung des Entwicklungsrichtplans sollen gemäss Planungsbericht in nachgelagerten Verfahren Sondernutzungspläne für Teilflächen im Zentrumsgebiet erarbeitet werden.

Die vorliegenden Festlegungen in § 5 BNO sind zweckmässig. Das kommunale Richtplanverfahren soll innert zwei Jahren nach Rechtskraft der Gesamtrevision initiiert werden (§ 5 Abs. 8 BNO).

Im Gebiet F bildet die umsichtige Erneuerung des Quartiers im Kontext zum historischen Bestand und die Nutzung dieses Potenzials zur Bildung einer lokalen Identität eine besondere Herausforderung. Dieser Aspekt wird gut berücksichtigt.

Arealüberbauungen

Die Siedlungsqualität soll unter anderem mit Arealüberbauungen gefördert werden. So wird die minimale Landfläche von 4'000 m² auf 2'000 m² reduziert (§ 40 BNO). Zudem werden hinsichtlich Ökologie/Umgebungsplan Vorgaben gemacht. Dies ist zweckmässig.

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Zur Förderung hochwertiger Siedlungserneuerungen oder Umstrukturierung kann die Gemeinde bei Bedarf und bei ausgewiesenem öffentlichen Interesse einen Gestaltungsplan erlassen oder eine Gestaltungsplanpflicht mit Zielsetzungen statuieren (§ 21 BauG).

Die Vorlage bezeichnet drei Gebiete mit einer Sondernutzungsplanpflicht ("Ei", "Niderfeldmatte" und "Unterdorfstrasse"). Diese sind sachgerecht.

Ortsbildentwicklung

Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) weist die Gemeinde ein Ortsbild von lokaler Bedeutung auf.

Als Grundlage für alle Planungsebenen zeigt das ISOS nach schweizweit einheitlichen Kriterien die Interessen und Ziele des Ortsbildschutzes auf (Interessenermittlung). Die Erhaltungsziele des ISOS sollen nicht direkt in die Interessenabwägung einfließen. Sie müssen zuerst präzisiert und auf Aktualität überprüft werden.

Die starke Siedlungsentwicklung der letzten Jahrzehnte hat das Ortsbild stark geprägt. Dennoch sind in der Gemeinde Gebiete und Bauten auszumachen, die für die Identität sehr wichtig sind. Ferner liegt die Gemeinde eingebettet in der von der Wyna durchquerten Ebene zwischen zwei bewaldeten Hügelketten. Zusätzlich strukturierend wirkt die Mitteldorfstrasse. Auf diese Aspekte gilt es in der Siedlungsentwicklung gebührend Rücksicht zu nehmen und sie in ihrer Bedeutung zu stärken. Dies wurde in der Revision erkannt und gut umgesetzt.

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Das aktualisierte Bauinventar wurde nachträglich mit dem ehemaligen Strohdachhaus Bienstelstrasse 21 (GRA036) ergänzt, welches in der laufenden Planung ebenfalls in ein Gebäude mit Substanzschutz umgesetzt wird. Somit werden sämtliche Bauten und Kulturobjekte aus dem Bauinventar in den kommunalen Substanzschutz aufgenommen. Dies ist sachgerecht.

Freiraum-, Strassenraum- und Erholungsraumentwicklung, Natur im Siedlungsgebiet

Die Anforderungen an den öffentlich zugänglichen Raum werden in § 53 BNO festgelegt. Öffentlich zugängliche Freiräume, Bauten und Anlagen wie Plätze, Vorplätze, Parkieranlagen sind nutzerfreundlich, sorgfältig und attraktiv zu gestalten. Die Bestimmungen definieren sachgerecht die Qualitätsvorgaben, die im Planungsprozess zu berücksichtigen sind. Innerhalb des Siedlungsgebiets werden wichtige Einzelbäume, Hecken und Baumgruppen sowie Aussichtspunkte geschützt. Dies ist zweckmässig.

Die Grünzone dient der Freihaltung und der Siedlungsbegrünung (§ 17 BNO). Sie ist insbesondere entlang der Wyna festgelegt und fördert die Siedlungsqualität.

3.4.7 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)

Berücksichtigung KGV

Aus fachlicher Sicht wird begrüsst, dass in § 5 Abs. 2 lit. b BNO (Entwicklungsrichtplan "Zentrum") die Abstimmung von Siedlung und Verkehr bezweckt wird. Im Planungsbericht wird diesbezüglich festgehalten, dass dem KGV im Rahmen des Entwicklungsrichtplans "Zentrum" Rechnung getragen wird. Dies ist sachgerecht.

Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen

In der Zentrumszone sind publikums- oder verkehrsintensive Nutzungen bis 3'000 m², in der Zone WA 500 m² und in den Arbeitszonen 1'500 m² (Fabrikläden für auf dem Areal hergestellte Produkte) beziehungsweise 500 m² (Quartierladen) zugelassen.

3.5 Nutzungsplan Kulturland

3.5.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen

Die Einzonung der Landwirtschaftszone in die OeBA beim Landwirtschaftlichen Zentrum "Liebegg" ist begründet. Sie wird mit einer gleichwertigen Auszonung einer OeBA kompensiert (Gebiet "Wasserwändi", Parzelle 3067). Bei der von der Auszonung betroffenen Fläche handelt es sich um FFF. Der FFF-Bestand wird entsprechend nicht verändert.

Abgesehen von der Einzonung beim Landwirtschaftlichen Zentrum "Liebegg" betreffen die Änderungen das Landwirtschaftsgebiet nur geringfügig. Die FFF werden im Kulturlandplan als Überlagerung der Landwirtschaftszone dargestellt. Dies ist sachgerecht.

3.5.2 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland

Die Vorlage erfüllt die Anforderungen zum Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft.

Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung (NkB)

Das NkB "Manzenberg" ist fast vollständig mit einer Naturschutzzone umgesetzt worden. Die Verkleinerung betrifft den Wald- und Waldrandbereich auf der Parzelle 291. Dies ist aus fachlicher Sicht sachgerecht. Die Naturschutzzone umfasst neu weitere Bereiche im Gebiet "Manzenberg". Die Verkleinerung des NkB "Tüele West" ist nachvollziehbar, da der betroffene Bereich schon seit mindestens 20 Jahren als Intensivland bewirtschaftet wird.

Landschaftsinventar, kommunale Naturschutzzonen und Schutzobjekte

Die Gegenüberstellung von bestehenden, neuen und aufgehobenen Naturschutzzonen und Schutzobjekten zeigt, dass die Bilanz insgesamt positiv ausfällt. Dies wird unterstützt. Diese Flächen haben einen hohen Wert als Trittsteine in der Landschaft.

Die Aufnahme der Nistplätze beziehungsweise der Brutstätten von gebäudebewohnenden Tierarten im Kulturlandplan und in § 33 BNO wird besonders gewürdigt. Damit leistet Gränichen Pionierarbeit. Ebenso unterstützt wird die griffige Definition des ökologischen Ausgleichs bei Arealüberbauungen (§ 40 BNO).

Hochstammobstbestand

Die Unterschutzstellung von Hochstamm-Obstbäumen und die Förderung von Neupflanzungen wird unterstützt (§ 34 BNO), die gewählten Regelungen sind hinsichtlich Schutz und Unterstützung sachgerecht aufeinander abgestimmt.

3.5.3 Weitere Zonen ausserhalb Siedlungsgebiet

Weiler

Im "Rütihof" und im "Refental" sind bestehende Weiler ausgewiesen. Wie seitens Abteilung Raumentwicklung der Gemeinde mit Schreiben vom 24. August 2017 mitgeteilt wurde, hat der Bund die kantonalen Weilervorgaben nicht vorbehaltlos genehmigt und Prüfungsaufträge angeordnet. Diese Überprüfung samt Überarbeitung ist nach wie vor im Gange.

Im Rahmen der fachlichen Stellungnahme wurde der Gemeinde empfohlen, die Weilerzone von der Vorlage auszunehmen. Die Gemeinde kommt diesem Vorschlag nach (§ 65 Abs. 1 lit. b BNO). Damit kommen weiterhin die bisherigen Weilerbestimmungen zur Anwendung (§ 33^{bis} der rechtskräftigen BNO). Da die bisherigen Bestimmungen jedoch teilweise den bundesgerichtlichen Vorgaben zu den Weilern eindeutig widersprechen (§ 33^{bis} Abs. 3 und 5 rechtskräftige BNO), werden diese beiden Absätze ebenfalls aufgehoben (§ 65 Abs. 1 lit. c BNO). Dies ist sachgerecht.

Materialabbauzone

Die Materialabbauzonen "Moortal" und "Untere Zingge" sind im Kulturlandplan dargestellt. Die Rekultivierungen der Abbaustellen im Gebiet "Moortal" sind noch nicht offiziell abgenommen worden, die Beibehaltung der bisherigen Zone ist daher sachgerecht.

Das im Richtplan (Kapitel V 2.1) festgesetzte Abbaugelände "Obere Zingge" wird in einem separaten Verfahren in der Nutzungsplanung umgesetzt.

Aufhebung Übergangszone

Die bisherige Übergangszone im Gebiet "Ei" wird aufgehoben und durch eine Landwirtschaftszone ersetzt (Änderung Nr. 27). Die Aufhebung der Übergangszone ist begründet.

3.5.4 Überlagernde Zonen im Kulturland

Landschaftsschutzzone

Gemäss Richtplan (Kapitel L 2.3) schützen die Gemeinden die Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB) in der Nutzungsplanung, indem sie Landschaftsschutzzone festlegen.

Die LkB sowie der Siedlungstrenngürtel in Richtung Teufenthal sind vollständig mit einer Landschaftsschutzzone umgesetzt. Die Gemeinde hat über die LkB hinaus Landschaftsschutzzone von kommunaler Bedeutung festgelegt. Dies ist sachgerecht.

Spezialzone Baumschule

Die Spezialzone Baumschule dient als überlagerte Nutzungszone der Aufzucht von Waldpflanzen und Christbaumkulturen (§ 20 BNO). Die bestehende Zone wird verkleinert, die nicht benötigte Fläche der Landwirtschaftszone zugewiesen. Dies ist sachgerecht.

Aufforstungszone

Die Aufforstungszone dient als überlagerte Nutzungszone für grossflächige Ersatzaufforstungen (§ 21 BNO). Für die Aufforstungszone im Gebiet "Bläiematt" besteht kein Bedarf mehr, weshalb sie aufgehoben wird. Dies ist sachgerecht.

Wildtierkorridore

Der Wildtierkorridor "AG 7: Gränichen" ist im Kulturlandplan als überlagerte Schutzzone umgesetzt. Die Ausdehnung des Korridors wurde in Absprache mit der Fachstelle angepasst. Der Wildtierkorridor "AG 6: Suret" verläuft praktisch vollumfänglich im Wald, weshalb keine weiteren Vorkehrungen nötig sind.

3.6 Weitere materielle Hinweise

3.6.1 Gewässerschutz

Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

Es müssen die Gewässerräume für sämtliche Gewässer in den kommunalen Nutzungsplänen umgesetzt werden, auch für die in § 127 Abs. 1, Abs. 1^{bis} und Abs. 2 BauG genannten Gewässer. Ebenfalls muss der Verzicht auf einen Gewässerraum aus den Unterlagen hervorgehen. Die Interessenabwägungen hinsichtlich Gewässerräume sind im Planungsbericht darzulegen.

Sämtliche öffentlichen Gewässer, sowohl die offen fliessenden als auch die eingedolten, sind im Orientierungsinhalt der Nutzungsplanung (Bauzonen- und Kulturlandplan) vollständig dargestellt.

Alle Gewässerräume sind korrekt und übersichtlich dargestellt und entsprechen den bundesrechtlichen und kantonalen Vorgaben.

Gewässerraum der Wyna

In der Gemeinde Gränichen ist die Wyna der prägende Hauptbach, welche das Gemeindegebiet annähernd von Süden nach Norden quert. Innerhalb des Gemeindegebiets von Gränichen münden zudem mehrere kleinere Seitenbäche in die Wyna. Gemäss Gewässerraumkarte variiert die Breite des Gewässerraums je nach Gerinnesohlenbreite und Verbauungsgrad (Breitenvariabilität) zwischen 33 m und 42 m. Im benachbarten Teufenthal wurde im Rahmen des Gestaltungsplans "Hubelmatt" die natürliche Sohlenbreite der Wyna mit rund 10 m und die Gewässerraumbreite mit rund 32 m eruiert. Die Gewässerraumfestlegungen für die Wyna in Gränichen wird unter Berücksichtigung mehrerer Zuflüsse zwischen Teufenthal und Gränichen auf minimal 33 m festgesetzt. Dies ist vertretbar.

Dieser Gewässerraum von mindestens 33 m (situativ bis 40 m) Breite wird durchgehend entlang der Wyna sowohl innerhalb wie auch ausserhalb Bauzone umgesetzt, mit teilweiser asymmetrischer Anordnung (Anpassungen an die Gewässerparzelle oder an die bestehende Grünzone). Die Gründe für die asymmetrischen Umsetzungen sind im Planungsbericht detailliert beschrieben. Bei der asymmetrischen Festlegung wird stets ein minimaler Abstand zur Gewässerfläche von 6 m eingehalten. Der Gewässerraum der Wyna ist als überlagerte Zone im Bauzonen- und Kulturlandplan (Genehmigungsinhalt) aufgeführt sowie in § 28 BNO mit Verweis auf die Bundesvorgaben von Art. 41c Gewässerschutzverordnung (GSchV) umschrieben.

Ausserhalb der Bauzone wird der Gewässerraum in einzelnen, speziell gekennzeichneten Abschnitten mit einem Betretungsverbot gemäss § 28 Abs. 7 BNO ergänzt. Damit sollen die Uferbereiche besonders vor Störungen geschützt werden, so dass sie weiterhin als wertvolle Nist- und Ruheplätze für Lebewesen dienen können. Das Verbot soll durch die Gemeinde signalisiert werden. Der Vollzug dieses Betretungsverbots obliegt der Gemeinde.

Gewässerraum für einen kurzen Abschnitt des Moortelbachs

Nebst der Wyna wurde einzig entlang dem Moortelbach im Gebiet "Oberfeld" eine Gewässerraumzone festgelegt. Hier wurde die bisherige Gewässerzone als Gewässerraum übernommen. Mit einer Breite von mindestens rund 15 m erfüllt (beziehungsweise übertrifft) die Gewässerraumzone hier die Vorgaben gemäss Art. 41a GSchV und § 127 BauG. Dies ist begründet.

Gewässerraum für die übrigen Bäche ≤ 2 m Breite

Die Gewässerräume für sämtliche übrigen Bäche (offen und eingedolt) mit einer Gerinnesohlenbreite von ≤ 2 m sind im Genehmigungsinhalt des Bauzonen- und Kulturlandplans mit einer Signatur und mit dem Verweis auf die zugehörige BNO-Bestimmung dargestellt. Bei den entsprechenden Bächen innerhalb Bauzone und bei eingedolten Bächen beträgt die Breite des beidseitigen Uferstreifens 6 m und wird ab dem Rand der Gerinnesohle beziehungsweise ab Innenkante der Bachleitung gemessen (§ 28 Abs. 4 BNO). Bei den entsprechenden Bächen ausserhalb Bauzone beträgt die Breite des gesamten Gewässerraums 11 m und der Bauabstand für Bauten und Anlagen, gemessen ab Uferlinie beziehungsweise ab Innenkante Bachleitung, beträgt 6 m (§ 28 Abs. 5 BNO). Dies ist sachgerecht.

3.6.2 Hochwassergefahren

Die Gemeinde sichert den Hochwasserschutz mit einem separaten Hochwasserschutzplan. Dies ist sachgerecht.

3.6.3 Wald

Waldareal

Das Waldareal ist im Bauzonen- und Kulturlandplan korrekt als Orientierungsinhalt abgebildet.

Naturschutzzonen im Wald

Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) sowie die Nutzungsverzichtsflächen (Altholzinseln/Naturwaldreservat) werden im Kulturlandplan korrekt als Naturschutzzone im Wald festgelegt.

3.6.4 Umweltschutz

Störfallvorsorge

Im Konsultationsbereich Zehnder ist die Erhöhung der Personendichte risikorelevant. Der Bereich liegt grösstenteils in der Arbeitszone AII, in kleinen Teilen in den weitgehend überbauten Zonen WA3 und W2. In der Arbeitszone ist Wohnen nur beschränkt zugelassen (§ 14 Abs. 4 BNO). Der Konsultationsbereich ist im Bauzonenplan korrekt aufgeführt (Orientierungsinhalt). Damit genügen die planerischen Massnahmen bezüglich Störfallvorsorge.

3.6.5 Archäologie

Archäologische Fundstellen sind nicht mehr im Bauzonen- und Kulturlandplan einzutragen. Stattdessen stellt die Kantonsarchäologie mit der öffentlich zugänglichen Onlinekarte "Archäologische Fundstellen" im AGIS⁵-Geoportal eine Kartengrundlage zu den aktenkundigen archäologischen Fundstellen zur Verfügung.

⁵ Aargauische Geografische Informationssystem

3.6.6 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

In Gränichen besteht ein dichtes und in seiner Struktur gut erhaltenes Netz historischer Verkehrswege. Das aktuelle Strassennetz weist nur verstreute, meist kürzere Abschnitte historischer Verkehrswege mit traditioneller Wegsubstanz beziehungsweise viel Substanz auf. Ausserdem liegen einige Wegverläufe als aufgelassene Forst- und Weidewege in den Wäldern. Diese sind teilweise nur als Spuren, Hohlwege und Hohlwegbündel erhalten.

Die historischen Verkehrswege mit Substanz oder viel Substanz sind im Orientierungsinhalt von Bauzonen- und Kulturlandplan summarisch dargestellt. Dies ist sachgerecht.

3.7 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die BNO-Bestimmungen sind grundsätzlich sachgerecht und rechtskonform. Jedoch trat am 1. November 2021 die Revision der Bauverordnung (BauV) vom 25. August 2021 in Kraft.

Der Regierungsrat sieht nach Anhörung des Gemeinderats Gränichen im Rahmen der Genehmigung Direktänderungen an den davon betroffenen Bestimmungen in der revidierten BNO vor.

Es ergibt sich folgender Anpassungsbedarf der BNO:

§§ 11 Abs. 1, 13 Abs. 1, 14 Abs. 2, 15 Abs. 2	Der Begriff "Nettoladenfläche" ist durch "Verkaufsfläche" zu ersetzen. <u>Begründung:</u> Neu wird der Begriff "Verkaufsfläche", definiert in § 15d BauV, benutzt.
§ 29 Abs. 4	Abs. 4 ersetzen durch: "Wer in einer Hochwassergefahrenzone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass § 36c BauV eingehalten ist." <u>Begründung:</u> Der Schutz vor Hochwasser wird neu in § 36c BauV geregelt. Dieser schreibt auch vor, welche Nachweise Bauherrschaften im durch Hochwasser oder Oberflächenabfluss gefährdeten Gebiet erbringen müssen.
§ 29 Abs. 5	Streichen <u>Begründung:</u> Der Schutz vor Hochwasser wird neu in § 36c BauV geregelt.
§ 31 Abs. 2	Abs. 2 ersetzen durch: "Für Bauten und Anlagen in durch Oberflächenabfluss gefährdetem Gebiet gilt § 36c BauV". <u>Begründung:</u> Der Schutz vor Hochwasser ist neu in § 36c BauV geregelt.
§ 46	Streichen <u>Begründung:</u> Die Verkaufsfläche ist neu in § 15d BauV geregelt.
§ 48	Streichen <u>Begründung:</u> Das Störmass der Betriebe ist neu in § 15c BauV geregelt.
§ 49	Abs. 2 und 3 streichen Titel der Bestimmung anpassen: "Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen" ersetzen durch "Strassennamen und -nummerierung" <u>Begründung:</u> Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen sind neu in § 19 Abs. 3 BauV geregelt.
§ 55	Abs. 1 streichen Titel der Bestimmung anpassen: "Raummasse, Fensterfläche" durch "Garten-, Terrassen-, Balkonflächen" ersetzen. <u>Begründung:</u> Die Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume für Neubauten und neue Mehrfamilienhäuser sind neu in § 36a BauV geregelt.
§ 56	Abs. 1 ersetzen durch "Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach den Kriterien gemäss § 15e BauV." <u>Begründung:</u> Die Kriterien zur Beurteilung der Einordnung von Gebäuden und Aussenräumen sind neu in § 15e BauV geregelt.

3.8 Mehrwertabgabe und Baupflicht

Gestützt auf § 28a BauG (in Kraft seit 1. Mai 2017) ist bei Einzonungen eine Mehrwertabgabe zu leisten. Der Einzonung gleichgestellt sind Umzonungen innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vorher in einer Zone gelegen ist, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist.

In der Vorprüfung wurde für einzelne Grundstücke eine Mehrwertabgaberelevanz festgestellt. Die Gemeinde hat entsprechend beim kantonalen Steueramt den Schätzungsantrag eingereicht. Gemäss der Rückmeldung des kantonalen Steueramts liegen die Flächen unter der Bagatellgrenze beziehungsweise handelt es sich um Bagatellfälle (Planungsbericht, Kapitel 6.1.3). Es resultieren entsprechend keine Mehrwertabgabepflichten.

Bei Einzonungen (soweit diese nicht bedingt erfolgen) legt der Gemeinderat gestützt auf § 28i BauG eine Frist für die Überbauung des Grundstücks fest, die mit dem Erschliessungsprogramm abgestimmt sein muss (in der Regel zwischen 5 und 10 Jahren).

Für die Einzonung "Liebegg" (siehe Ziffer 3.4.5) wird der Gemeinderat nach der Genehmigung der Nutzungsplanung auf der Parzelle 710 eine Baupflicht verfügen (Planungsbericht, S. 59). Dies ist sachgerecht.

3.9 Anhörung nach § 27 BauG

Aufgrund der revidierten Bauverordnung ergibt sich Anpassungsbedarf an der BNO (siehe Ziffer 3.7). Der Gemeinderat wurde dazu angehört und nimmt die Direktänderungen gemäss Protokollauszug der Sitzung vom 24. Januar 2022 zustimmend zur Kenntnis.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt nach Vornahme der oben aufgeführten Direktänderungen die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gesamtrevision, beschlossen von der Gemeindeversammlung Gränichen am 7. März 2021, wird, unter Vorbehalt von Dispositivziffer 2 und bei gleichzeitiger Fortschreibung des Siedlungsgebiets und der Fruchtfolgeflächen, genehmigt.

2.

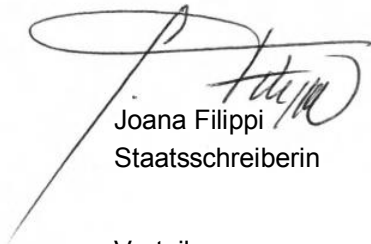
Die Bau- und Nutzungsordnung wird durch Direktänderungen an die seit 1. November 2021 rechtskräftige Bauverordnung angepasst:

§§ 11 Abs. 1	Der Begriff "Nettoladenfläche" wird durch " <i>Verkaufsfläche</i> " ersetzt. Die Fussnote wird gestrichen. Ebenso in den §§ 13 Abs. 1, 14 Abs. 2 und 15 Abs. 2
§ 29 Abs. 4	Wird ersetzt durch: " <i>Wer in einer Hochwassergefarenzone baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass § 36c BauV eingehalten ist.</i> "
§ 29 Abs. 5	Wird gestrichen.
§ 31 Abs. 2	Wird ersetzt durch: " <i>Für Bauten und Anlagen in durch Oberflächenabfluss gefährdetem Gebiet gilt § 36c BauV.</i> "
§ 46	Wird gestrichen.
§ 48	Wird gestrichen.

§ 49	Abs. 2 und 3 werden gestrichen. Zudem Anpassung Titel der Bestimmung, neu: <i>"Strassennamen und -nummerierung"</i>
§ 55 Abs. 1	Wird gestrichen. Zudem Anpassung Titel der Bestimmung, neu: <i>"Garten-, Terrassen-, Balkonflächen"</i>
§ 56 Abs. 1	Wird ersetzt durch: <i>"Der Gemeinderat beurteilt die Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild nach den Kriterien gemäss § 15e BauV."</i>

3.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt, einschliesslich der Änderungen.



Joana Filippi
Staatsschreiberin

Verteiler

- Partei gemäss Beschwerdeentscheid (A-Post-Plus)
- Gemeinderat, Lindenplatz 1, 5722 Gränichen (A-Post Plus)
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Landschaft und Gewässer BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit der amtlichen Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden. Die Frist steht still vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar.

2.

Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin beziehungsweise einem Anwalt zu verfassen, welche(r) gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte (Anwaltsgesetz, BGFA) zur Vertretung von Parteien vor Gericht berechtigt ist.

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, das heisst es ist

- anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und
- darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

3.

Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen gemäss den Ziffern 1 oder 2 nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

4.

Eine Kopie des angefochtenen Entscheids ist der unterzeichneten Beschwerdeschrift beizulegen. Allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich einzureichen.

5.

Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, das heisst die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.